

## ZONE AU

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE AU-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- a) Les constructions liées aux activités agricoles ou forestières,
- b) Les constructions à usage industriel,
- c) Les constructions à usage d'entrepôts industriels et commerciaux,
- d) Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- e) Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...),
- f) Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes,
- g) Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- h) Les carrières.

#### ARTICLE AU-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- a) Les constructions nouvelles à condition qu'elles s'intègrent dans des opérations d'ensemble (lotissements à usage principal d'habitat et ensembles d'habitations de plus de 5 lots ou 5 logements) et respectent les schémas d'aménagement de principe annexés aux « Orientations d'aménagement » du PLU.
- b) La reconstruction, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- c) Les constructions autorisées comprises dans les secteurs de nuisances acoustiques reportés au plan de zonage sont soumises aux exigences d'isolation acoustiques prévues par les textes en vigueur (arrêté préfectoral joint aux Servitudes d'Utilité Publique).

- d) Les installations classées nécessaires à la vie de la commune ou du quartier et les constructions à usage artisanal ou commercial liées à l'activité normale de la commune à condition qu'elles respectent les schémas d'aménagement de principe annexés aux « Orientations d'aménagement » du PLU.

### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE AU-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE

##### 1. Accès

- a) Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- b) Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- c) Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

##### 2. Voirie nouvelle

- a) Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :
  - d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifier,
  - d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- b) Les voies nouvelles doivent respecter les caractéristiques définies **le cas échéant par** les schémas d'aménagement de principe annexés **aux Orientations d'aménagement**.
- c) Les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimale de :
  - **11,50 m de plate-forme et 5,50 m de chaussée pour les voies structurantes, à double sens avec stationnement latéral ;**

- **10,50 m de plate-forme et 5,50 m de chaussée pour les voies structurantes, à double sens, sans stationnement latéral ;**
- **9,50 m de plate-forme et 3 m de chaussée pour les voies structurantes à sens unique avec stationnement latéral ;**
- **9,50 m de plate-forme et 5 m de chaussée pour les voies de desserte, à double sens avec stationnement latéral ;**
- **7,50 m de plate-forme et 3 m de chaussée pour les voies de desserte à sens unique avec stationnement latéral.**

**Des profils de voirie différents seront autorisés :**

**Dans le cas de la zone AU de Saint-Jean, où les voies publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimale de 10 m de plate-forme et 5,50 m de chaussée.**

**3. Voie en impasse :** (voir schéma joint en annexe)

- a) Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer. Les aires de retournement pourront intégrer des places de stationnements publics.
- b) Les voies en impasse qui desservent plus de cinq lots doivent avoir une largeur minimale de la plate-forme de 8 m et une largeur minimale de chaussée de 5m.
- c) Les impasses dont la longueur excède 20 m doivent être prévues pour pouvoir se désenclaver par des voies existantes ou futures.

**4. Pistes cyclables et chemins piétonniers**

L'ouverture de pistes cyclables et de cheminements piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements et espaces publics et structurants et pour assurer des liaisons inter quartiers. Ces pistes et cheminements seront réalisés en respectant **le cas** échéant les schémas d'aménagement de principe joints au règlement.

Ils devront avoir une largeur minimale **de 2 m pour les pistes associées à une voie et 4 m pour les pistes isolées.**

**ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

**1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**2. Assainissement**

a) Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

b) Eaux résiduaires

La commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent conformément à la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de celles-ci dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront gardées sur les lots au moyen de puisards.

**3. Réseaux divers**

Le remplacement des lignes électriques existantes ou l'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie doivent être installées en souterrain.

L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonnée à la réserve au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur intégré à l'architecture et ne constituant en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

## **ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

## **ARTICLE AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- a) *Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée :*
- *à plus de 35 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les constructions à usage d'habitat,*
  - *à plus de 20 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les autres constructions,*
  - *à plus de 8 m de la limite d'emprise des routes départementales,*
  - *à une distance comprise entre 4 et 6 m de la limite d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.*
- b) En cas de reconstruction, de changement de destination, ou lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues, un retrait sur l'alignement pourra être imposé, au cas par cas, pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique.
- c) L'extension des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

***Pour les voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.***

## **ARTICLE AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

***Toute construction ou installation nouvelle sera implantée :***

- *soit en limite séparative,*
- *soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;*
- *à au moins 4 m de la berge des cours d'eau.*

## **Des implantations différentes seront imposées pour des raisons de composition urbaine et paysagère :**

***Dans le cas de division parcellaire de petites surfaces (moins de 600 m<sup>2</sup>), toute construction ou installation nouvelle sera implantée sur au moins une limite séparative.***

## **ARTICLE AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres à l'exception des garages et des annexes.

La contiguïté entre 2 constructions, ne peut être procurée par un élément de décor de type arc, fausse poutre,..., mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes qui doivent être réellement exploitables.

## **ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

C'est un pourcentage qui subordonne l'emprise du bâtiment à la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment, qui comprend les éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture.....) et le sous-sol de la construction.

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne pourra excéder :

- 40% de la superficie de l'unité foncière dans le cas général,
- 50 % de la superficie de l'unité foncière pour les bâtiments à usage d'activités.

Dans le cadre de lotissements, le coefficient d'emprise au sol peut être appliqué à l'unité foncière d'origine. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol de chaque lot devra être préalablement défini.

## **ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

- a) La hauteur ne pourra excéder 7,50 m.
- b) L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent

règlement dont la hauteur dépasse ces limites pourra se faire avec une hauteur maximale égale à celle du bâtiment d'origine.

## **ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en harmonie avec l'ensemble des constructions avoisinantes et en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessous pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

### **1. Orientation du bâti**

*En règle générale, les constructions respecteront l'orientation du bâti existant.*

*Pour des raisons de composition urbaine et paysagère, il pourra être exigé une orientation commune du bâti qui primera sur l'orientation ponctuelle donnée par la voie.*

### **2. Façades et menuiseries**

*Les enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les constructions environnantes : l'application d'un enduit gratté, taloché ou à la chaux naturelle mélangée au sable lavé local est à privilégier.*

*Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être enduites.*

*Les enseignes sont à intégrer dans le volume des façades.*

*Sont à proscrire :*

- *toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages),*
- *tout pastiche d'une architecture étrangère au pays,*
- *les bardages métalliques.*

### **3. Toitures**

*Les toitures en tuiles seront couvertes en tuiles canal ou en tuiles de même aspect et auront une pente comprise entre 30 et 35 %.*

*Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades sauf :*

- *pour les façades situées en limite séparative.*

- *dans le cas de réalisation de façades avec génoises.*

*Pour les extensions et surélévations, les couvertures seront réalisées avec des matériaux, des pentes et débords de toiture identiques à ceux des bâtiments existants.*

### **4. Dépôts**

*Les dépôts et stockages visibles sont interdits ; ils seront clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.*

### **5. Clôtures**

*Elles seront réalisées en harmonie avec les clôtures avoisinantes (aspect, teinte...) et constituées par :*

- *un mur bahut surmonté ou non de grille ou grillage.*
- *ou un grillage de teinte sombre doublé d'une haie*

*Les clôtures n'excéderont pas 1,80 m.*

## **ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes en vigueur.

### **1. Constructions à usage d'habitation**

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum de deux places par logement.
- Et dans le cadre des opérations d'ensemble, des parcs de stationnement en commun, ouverts au public, sont exigés à raison d'au **moins 1 place de stationnement pour 3 logements.**

### **2. Constructions à usage d'activités**

- il est imposé une place de stationnement :
  - par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces (commerces de moins de 100 m<sup>2</sup>),
  - par 10 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces (commerces entre 100 et 500 m<sup>2</sup>),

- par 40 m<sup>2</sup> de SHOB pour les bureaux,
- pour 1 chambre d'hôtel,
- pour 4 places de restaurant.

## ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

### 1. Plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

### 2. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 80 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.
- Dans les opérations d'ensemble d'au moins 3 logements, il sera créé un espace vert d'accompagnement à raison d'au moins 50 m<sup>2</sup> par logement. Cet espace vert sera aménagé :
  - d'un seul tenant pour les opérations créant jusqu'à 10 logements,
  - composé de deux parties de surfaces un peu près égales pour les opérations créant 11 à 20 logements,
- de plus de deux parties de surfaces un peu près égales pour les opérations créant plus de 20 logements.
 

Ces espaces collectifs seront aménagés en espace public et en aire de jeux. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> d'espace non occupé par les chaussées.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis uniformément sur ces aires.
- Les aires de dépôts et stockages liés aux constructions d'activités seront masquées par une haie vive pluristratifiée avec un étage arbustif à feuille persistante.
- Une haie pluristratifiée sera obligatoirement plantée (arbre de haut jet, cépées, buissonnants) au droit des limites séparatives des unités foncières à usage d'activités avec des zones ou secteurs à vocation d'habitat.

## SECTION III – LES POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AU- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette<sup>3</sup> susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à une valeur de 0,30.

Pour les lotissements et ensembles d'habitations, le COS est applicable à la totalité de l'unité foncière de l'opération : la répartition des surfaces de plancher hors œuvre attribuées à chaque lot devra figurer dans les pièces contractuelles du dossier.

Rappel : En application de l'article L127-1 du code de l'urbanisme favorisant la diversité de l'habitat, le Conseil Municipal peut, par simple délibération, majorer la valeur du COS de 20% pour soutenir la réalisation de logements sociaux.

---

<sup>3</sup> Voir la définition, pièce 5.3.3 du dossier